



Årsregnskap 2024

Borettslaget Waldemar Thranes Gate 57

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 932 320 460

RESULTATREGNSKAP

BORETSLAGET W ALDEM AR THRANES GATE 57

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		6 000 000	0
Sum driftsinntekter		6 000 000	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	569 435	0
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	15 005 565	0
Annen driftskostnad	2	258 450	0
Sum driftskostnader		15 833 450	0
Driftsresultat		-9 833 450	0
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultat før skattekostnad		-9 833 450	0
Skattekostnad på resultat	4	1 261 706	0
Årsresultat		-11 095 156	0
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		11 095 156	0
Sum overføringer		-11 095 156	0

BALANSE

BORETTSLAGET W ALDEM AR THRANES GATE 57

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	160 000 000	0
Sum varige driftsmidler		160 000 000	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		160 000 000	0
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		235 000	235 000
Sum fordringer		235 000	235 000
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 715	0
Sum omløpsmidler		259 715	235 000
Sum eiendeler		160 259 716	235 000

BALANSE

BORETTSLAGET W ALDEM AR THRANES GATE 57

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital		-235 000	-235 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		229 430	229 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-15 590 627	0
Sum opptjent egenkapital		-15 590 627	0
Sum egenkapital	6, 7	-15 361 197	229 430
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	8	174 359 206	0
Sum annen langsiktig gjeld		174 359 206	0
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt	4	1 261 706	0
Konserngjeld	8	0	5 570
Sum kortsiktig gjeld		1 261 706	5 570
Sum gjeld		175 620 912	5 570
Sum egenkapital og gjeld		160 259 716	235 000

Oslo, 25.06.2025

Styret i Borettslaget Waldemar Thranes Gate 57

Eспен Aubert
styreleder

Anne Katrine Aubert
styremedlem

Pål Edseth
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av de benyttede regnskapsprinsipper vises til avsnittene nedenfor og til de enkelte notene, der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern, med Peak Xv AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapslovens regler for mellomstore foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap, og selskapet inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt.

Det er ikke foretatt avsetning til utsatt skatt på merverdi eiendom, da borettslag ikke betaler skatt. Borettslaget har selskapsligning i 2024, men vil etterhvert overgå til deltakerligning av andelshaverne av borettslaget når forutsetningene er oppfylt.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres, men skal ikke avskrives. Etter hvert vil gjennomført vedlikehold være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse på eiendommen. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede..

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 Fusjon

Borettslaget har i 2024 ervervet 100% av datterselskapet Waldemar Thranesgate 57 AS. Deretter ble det gjennomført en ulovsfestet fusjon etter borettslagsmodellen med datterselskapet, der datterselskapet var overdragende selskap og ble slettet i forbindelse med fusjonen.

Ved fusjonen ble samtlige eiendeler, rettigheter og forpliktelser i overdragende selskap overført til det overtakende borettslaget. Fusjonene har skjedd med regnskaps- og skattemessig kontinuitet

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

Selskapet har i 2024 ikke sysselsatt noen årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

REVISOR

Det er i året ikke kostnadsført noen revisjonshonorar.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	56 943 487	56 943 487
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	119 106 042	119 106 042
= Anskaffelseskost 31.12.24	176 049 529	176 049 529
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	1 043 964	1 043 964
+ Akkumulerte nedskrivninger 31.12.24	15 005 565	15 005 565
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.24	16 049 529	16 049 529
= Bokført verdi 31.12.24	160 000 000	160 000 000
Årets ordinære avskrivninger	569 435	569 435
Årets nedskrivninger	15 005 565	15 005 565
Økonomisk levetid	100 år	

Eiendommen er under utvikling til borettslagsleiligheter.

Eiendommen er nedskrevet til antatt markedsverdi i 2024.

Eiendommen er pantsatt for MNOK 144 ved årsskiftet.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 261 706	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	1 261 706	0

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-9 833 450	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	15 568 475	0
Skattepliktig inntekt	5 735 025	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 261 706	0
Sum betalbar skatt i balansen	1 261 706	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	141 221 832	41 259 265	-99 962 567
Sum	141 221 832	41 259 265	-99 962 567
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-141 221 832	-41 259 265	99 962 567
Utsatt skatt (22 %)	0	0	0

Det er ikke foretatt avsetning til utsatt skatt på merverdi eiendom, da borettslag ikke betaler skatt. Borettslaget har selskapsligning i 2024, men vil etterhvert overgå til deltakerligning av andelshaverne av borettslaget når forutsetningene er oppfylt

Note 5 Andelskapital

Andelskapitalen består av 47 andeler á pålydende kr 5 000, samlet kr 235 000. Samtlige andeler eies av Waldemar Thranes gate 57 Invest AS.

Styrets leder i borettslaget, Espen Aubert, er hovedaksjonær i konsernspissen, Peak XV AS.

Note 6 Fortsatt drift

Borettslagets egenkapital er negativ med kr 15 361 187 pr. 31.12.2024, etter at eiendommen ble nedskrevet til antatt virkelig verdi ved årsskiftet. Borettslagets gjeld til morselskapet overstiger langt det udekkede tapet, og gjelden er helt i det vesentligste heller ikke betalbar på sikt. Gjelden vil etterhvert konverteres til borettsinnskudd, og det vil da bli etablert pant i borettslagets eiendom for borettsinnskuddet for fellesskapet av andelseierne, jfr. Brl § 2-11 (1).

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	235 000	0	-5 570	0	229 430
Årets resultat				-11 095 156	-11 095 156
Fusjon				-4 495 471	-4 495 471
Pr 31.12.2024	235 000	0	-5 570	-15 590 627	-15 361 197

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	174 359 206	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	5 570
Sum	174 359 206	5 570

Langsiktig konserngjeld er til morselskapet, og skal helt eller for det meste, etter hvert konverteres til borettsinnskudd. Gjelden er dermed helt eller i det vesentligste ikke betalbar på sikt.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aubert, Espen

Styreleder

På vegne av: Borettslaget Waldemar Thranes gate 57

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1320144

IP: 84.212.xxx.xxx

2025-06-25 05:34:30 UTC



Edseth, Pål

Styremedlem

På vegne av: Borettslaget Waldemar Thranes gate 57

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2757903

IP: 62.101.xxx.xxx

2025-06-25 08:18:52 UTC



Aubert, Anne Katrine

Styremedlem

På vegne av: Borettslaget Waldemar Thranes gate 57

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1540278

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-06-26 09:11:53 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Budsjettforslag

Borettslaget Waldemar Thranes gate 57

	Budsjett	Kommentar
INNTÉKT		
3600	Driftskostnad	1 205 100
3601	Tillegg varmtvann	91 080
3620	TV / Bredbånd	179 352
Sum inntekt		1 475 532
KOSTNAD		
5330	Styrehonorar	-94 000
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-14 100
6200	Strøm- og energikostnader	-40 000
6200	Strøm varmtvann	-91 080
6310	Vaktmester	-90 000
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-138 000
6329	Vann og avløp årsgebyr	-104 000
6329	Vann og avløp forbruk	-85 000
6361	Fast renhold	-85 000
6364	Matteleie	-25 000
6390	Andre driftskostnader	-3 000
6391	Snømåking, strøing, feiing	-8 000
6420	Bevar HMS	-6 500
6500	Verktøy og redskaper	-2 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-2 000
6551	Lås og beslag	-2 000
6601	Vedlikehold	-80 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-20 000
6617	Brannvernustyr og -varsling	-20 000
6621	Vedlikehold tekniske anlegg	-51 000
6700	Revisjonshonorar	-8 000
6710	Forretningsførerhonorar	-87 500
6714	Andre tjenester	-30 000
6951	TV/Bredbånd	-179 352
7500	Forsikringer	-204 000
7718	Fellesarrangement	-1 000
7770	Betalingskostnader	-4 000
7790	Andre kostnader	-1 000
Sum kostnad		-1 475 532
Driftsresultat		0
FINANSPOSTER		
8151	Renter lån	-444 000
Netto finansposter		-444 000
Årsresultat		-444 000
8970	Overført til annen egenkapital	-444 000
Sum overføringer		-444 000
DISPONIBLE MIDLER		
Årsresultat		-444 000
Endring disponible midler		-444 000

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år. Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Fordeling felleskostnader Borettslaget Waldemar Thranes gate 57 27.06.2025

Andelsnr	Bolig nr	BRA-i kvm	Etasje	Innskudd	Fellesskjeld	Kjøpesum	Driftskostnad	Tillegg varmtvann ikke akonto	Bredbånd	Renter	Avdrag	Sum felleskostnader pr mnd år 1	Avdrag pr mnd fra år 11	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode	total
2	H101	73,0	1	5550000	256647	5806647	4115		318	1187		5 620	293	5913	
3	H102	54,0	1	4400000	203468	4603468	3267		318	941		4 526	232	4758	
4	H103	59,0	1	4800000	221965	5021965	3490		318	1027		4 835	253	5088	
1	H104	131,0	1	8600000	397688	8997688	6706		318	1839		8 863	454	9317	
11	H201	24,0	2	3700000	171098	3871098	1927	240	318	791		3 276	195	3471	
12	H202	16,0	2	2700000	124855	2824855	1569	160	318	577		2 624	142	2766	
13	H203	19,0	2	3200000	147977	3347977	1703	190	318	684		2 895	169	3064	
14	H204	21,0	2	3000000	138728	3138728	1793	190	318	642		2 943	158	3101	
15	H205	13,0	2	2700000	124855	2824855	1435	130	318	577		2 460	142	2602	
16	H206	10,0	2	2500000	115607	2615607	1301	100	318	535		2 254	132	2386	
19	H207	18,0	2	3000000	138728	3138728	1659	170	318	642		2 789	158	2947	
18	H208	13,0	2	2800000	129480	2929480	1435	140	318	599		2 492	148	2640	
17	H209	17,0	2	3000000	138728	3138728	1614	190	318	642		2 764	158	2922	
10	H210	20,0	2	3000000	138728	3138728	1748	180	318	642		2 888	158	3046	
9	H211	14,0	2	2800000	129480	2929480	1480	140	318	599		2 537	148	2685	
8	H212	18,0	2	3100000	143353	3243353	1659	200	318	663		2 840	163	3003	
7	H213	14,0	2	2800000	129480	2929480	1480	140	318	599		2 537	148	2685	
6	H214	12,0	2	2500000	115607	2615607	1391	120	318	535		2 364	132	2496	
5	H215	14,0	2	2500000	115607	2615607	1480	130	318	535		2 463	132	2595	
26	H301	24,0	3	3900000	180347	4080347	1927	240	318	834		3 319	206	3525	
27	H302	16,0	3	3200000	147977	3347977	1569	180	318	684		2 751	169	2920	
28	H303	19,0	3	3100000	143353	3243353	1703	190	318	663		2 874	163	3037	
29	H304	35,0	3	4000000	184971	4184971	2418	350	318	855		3 941	211	4152	
30	H305	10,0	3	2500000	115607	2615607	1301	100	318	535		2 254	132	2386	
33	H306	18,0	3	2900000	134104	3034104	1659	170	318	620		2 767	153	2920	
32	H307	13,0	3	2700000	124855	2824855	1435	140	318	577		2 470	142	2612	
31	H308	17,0	3	3100000	143353	3243353	1614	190	318	663		2 785	163	2948	
25	H309	20,0	3	3000000	138728	3138728	1748	180	318	642		2 888	158	3046	
24	H310	14,0	3	2800000	129480	2929480	1480	140	318	599		2 537	148	2685	
23	H311	18,0	3	3500000	161850	3661850	1659	200	318	749		2 926	185	3111	
22	H312	14,0	3	2900000	134104	3034104	1480	170	318	620		2 588	153	2741	
21	H313	12,0	3	2500000	115607	2615607	1391	120	318	535		2 364	132	2496	
20	H314	14,0	3	2700000	124855	2824855	1480	130	318	577		2 505	142	2647	
36	H401	24,0	4	3700000	171098	3871098	1927	240	318	791		3 276	195	3471	
37	H402	16,0	4	2950000	136416	3086416	1569	180	318	631		2 698	156	2854	
38	H403	19,0	4	3000000	138728	3138728	1703	190	318	642		2 853	158	3011	
39	H404	21,0	4	3000000	138728	3138728	1793	190	318	642		2 943	158	3101	
40	H405	13,0	4	2700000	124855	2824855	1435	130	318	577		2 460	142	2602	
41	H406	10,0	4	2500000	115607	2615607	1301	100	318	535		2 254	132	2386	
44	H407	18,0	4	2900000	134104	3034104	1659	170	318	620		2 767	153	2920	
43	H408	13,0	4	2800000	129480	2929480	1435	140	318	599		2 492	148	2640	
42	H409	17,0	4	3000000	138728	3138728	1614	190	318	642		2 764	158	2922	
35	H410	54,0	4	4500000	208092	4708092	3267	540	318	962		5 087	237	5324	
34	H411	60,0	4	5000000	231214	5231214	3535	600	318	1069		5 522	264	5786	
46	H501	79,0	5	8000000	369942	8369942	4383		318	1711		6 412	422	6834	
47	H502	114,0	5	11000000	508671	11508671	5947		318	2353		8 618	580	9198	
45	H503	87,0	5	8500000	393064	8893064	4741		318	1818		6 877	448	7325	
				173000000	8000000										

Fellesskostnadene er stipulerte og endringer må påregnes

Fellesskostnader:

Fellesskostnadene er ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger og generelle driftskostnader. Bredbånd fra levert fra Office Link. Strøm og oppvarming via eget abonnement. Andel 5-44 har varmtvann via felles bereder i borettslaget og betaler inn et tillegg i fellesskostnadene for å dekke dette.

Fellesskjeld

Borettslaget har lån hos Waldemar Thranes gate 57 Invest AS. Rente 5,55%, avdragsfritt 10 år, nedbetaling 30 år. Lånet skal refinansieres med et borettslagslån via DNB, så snart vilkårene for dette er oppfylt. Forbehold om endrede rentevilkår.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET WALDEMAR THRANESGATE 57

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39. Siste endret på ekstraordinær generalforsamling XX.XX

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Borettslaget Waldermar Thranesgate 57.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen:

1. Waldemar Thranes gate 57, gnr. 218, bnr. 180 I Oslo kommune

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ("Boret"). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 47 andeler, hver pålydende kr 5 000.

Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, dog slik at stifteren kan eie flere andeler frem til de er solgt.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.
7. Stifteren av borettslaget

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve eiendommen.

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- a. Andelseieren er en juridisk person jfr vedtektenes punkt 2.1 tredje ledd
- b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til en hver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vindusruter herunder utskifting av knuste ruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vindusglass og innvendige dører med karmen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer (med karm) og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom boligen har balkong plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til en hver tid gjeldende instruks. Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndrivning

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 40 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 60 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk. Tv- og bredbånd fordeles likt på alle andeler

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg m.v.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § 5-22.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, når minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, eller når revisor krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen. Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a. Opptak av navnefortegnelse

- b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
 - c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
- 2. Godkjenning av årsberetning fra styret
 - 3. Godkjenning av årsregnskap
 - 4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
 - 5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
 - 6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - 7. Valg av revisor

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker. At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

- 1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,
- 2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
- 3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
- 4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. Styret

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og høyst fem medlemmer, slik generalforsamlingen til enhver tid beslutter.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- c. salg eller kjøp av fast eiendom
- d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

9 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører etter generalforsamlingens beslutning.

Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

Et Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

12 Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

13 Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

----- O -----